

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente No. 2004-00123-TRA-PJ

Diligencia Administrativa

Claudio Rodríguez Jiménez y otros, Apelantes

Registro de Personas Jurídicas (No de origen 029-2004)

VOTO No 095-2005

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las quince horas del día once de mayo de dos mil cinco.

Conoce este Tribunal del ***Recurso de Apelación*** presentado por los señores Claudio Rodríguez Jiménez, mayor, casado una vez, agricultor, cédula de identidad dos-ciento sesenta y siete-ciento cuarenta, José Fabio Rodríguez Alvarado, mayor, casado una vez agricultor, cédula de identidad dos-trescientos cuarenta y uno-ciento siete, y Claudio Rodríguez Alvarado, mayor, soltero, agricultor, con cédula de identidad dos-cuatrocientos sesenta y uno-setecientos diez, todos vecinos de de San Rafael de Pocosol, y, la Apelación Adhesiva presentada por Marcos Alexander Piedra Rodríguez, mayor, casado, abogado y notario, vecino de Ciudad Quesada de San Carlos, con cédula de identidad dos- trescientos cuarenta y nueve- quinientos ochenta y tres, en contra de la resolución dictada por el Registro de Personas Jurídicas a las diez horas del veinticinco de octubre de dos mil cuatro; y

RESULTANDO:

PRIMERO: Que el señor Marcos Alexander Piedra Rodríguez, de calidades dichas, inició, el catorce de junio de dos mil cuatro, ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles una gestión administrativa en la que alegó, que el veintiséis de noviembre de dos mil tres, presentó al Diario del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el Tomo 527, Asiento 08883, mandamiento de embargo expedido por el Juzgado Civil de San Carlos, en Proceso de Ejecución de Sentencia, que se tramita bajo expediente número 03-100748-0297-CI, planteada por él y por María de los Ángeles Segura Salas, contra Claudio Rodríguez Jiménez, el cual fue anotado en la finca del partido de Alajuela número 172328-000; que además de

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

dicho embargo, la finca citada soportaba otras dos anotaciones, a saber: Tomo 517, Asiento 06252, que es escritura número 118-77, otorgada ante el Notario Hubert Rojas Araya, a las once horas del veintisiete de marzo de dos mil tres, presentada en el Diario el veinticinco de abril de ese mismo año, mediante la cual Claudio Rodríguez Jiménez vendió a Ganadera Quesada y López, S.A., un lote parte de la finca 172328-000, y el documento Tomo 373, Asiento 08659, mediante el cual, por escritura número 30, otorgada ante la Notaria Carolina Barrantes Jiménez, a las doce horas del treinta de junio de mil novecientos ochenta y nueve y presentada al Diario el diez de julio de ese año, se constituyó la sociedad CLAROJI, S.A., en la que el socio Claudio Rodríguez Jiménez aportó la finca de reiterada cita, como parte del pago de noventa y ocho acciones; que al realizar un estudio regstral pudo constatar que el inmueble 172328-000 había sido erróneamente inscrito a nombre de la sociedad CLAROJI, S.A., el veintiocho de mayo de dos mil cuatro, a pesar de que el documento Tomo 373, Asiento 08659 había sido presentado el diez de junio de mil novecientos ochenta y nueve, por lo que lo procedente era cancelar esa presentación por caducidad. En razón de lo anterior, el gestionante solicitó la anotación de la marginal de advertencia y posterior inmovilización sobre la finca del Partido de Alajuela, Folio Real número 172328-000, así como de la inscripción del documento tomo 373, asiento 08659, hasta tanto se aclarara el asunto en este trámite o en la vía correspondiente, a fin de evitar cualquier perjuicio contra los anotantes de dicho inmueble y garantizar la debida publicidad regstral. Asimismo, solicitó que en el momento procesal oportuno, fallándose el presente caso por el fondo, se procediera a la cancelación de la inscripción del documento erróneamente inscrito, tomo 373, asiento 08659, antes señalado, así como a la cancelación de tal anotación por caducidad de la misma, para que, en consecuencia, la finca del Partido de Alajuela, inscrita bajo el Folio Real número 172328-000, quede inscrita a nombre de Claudio Rodríguez Jiménez, cédula 2-167-140, soportando las anotaciones Tomo 517, Asiento 06252 y Tomo 527, Asiento 08883.

SEGUNDO: Que mediante resolución dictada a las once horas del dieciséis de junio de dos mil cuatro, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles dispuso “ ... **SE**

RESUELVE: A.- *Con el fin de salvaguardar los derechos que la finca publicita, como medida preventiva, consignar Advertencia Administrativa únicamente para efectos de publicidad sobre la finca del PARTIDO DE ALAJUELA, número: CIENTO SETENTA Y DOS MIL*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

*TRESCIENTOS VEINTIOCHO, (172328), mientras en el Registro de Personas Jurídicas se realiza la investigación que el caso amerita y se resuelve lo que corresponda.- **B.-** Para consignar la advertencia administrativa en la finca se comisiona (...), para posteriormente continuar con el debido proceso.- **C-** Remitir todos los atestados originales que conforman este expediente a la Dirección del Registro de Personas Jurídicas, para su debida tramitación quedando en resguardo de este Registro una copia certificada de los mismos formando un expediente de referencia el cual se archivará mientras en el relacionado Registro de Personas Jurídicas, se conoce y se resuelve lo que corresponda; continuándose con el trámite de este expediente una vez que haya resolución firme del registro de Personas Jurídicas.*

NOTIFIQUESE “.

TERCERO: Que el Registro de Personas Jurídicas mediante resolución dictada a las diez horas del veinticinco de octubre de dos mil cuatro resolvió “...*Una vez firme la presente resolución, consignar marginal de inmovilización de la sociedad CLAROJI S.A., con cédula jurídica tres guión ciento uno guión trescientos setenta y un mil cuatrocientos cuarenta (3-101-371440), para lo cual se comisiona al Departamento de Asesoría Jurídica, en la persona de la Licenciada María de los Ángeles Santamaría Porras, y en la finca del partido de Alajuela ciento setenta y dos mil trescientos veintiocho-cero cero cero (172328-000) para lo cual se comisiona al licenciado Fernando Solano Mora, a fin de que consignen la razón de estilo, la que se mantendrá hasta que las partes interesadas, previo acatamiento de la normativa respectiva, soliciten su levantamiento o Autoridad Judicial competente así lo ordene.....”*

CUARTO: Que inconforme con dicho fallo, los señores Claudio Rodríguez Jiménez, José Fabio Rodríguez Alvarado y Claudio Rodríguez Alvarado, de calidades indicadas, interpusieron el dos de noviembre de dos mil cuatro *Recurso de Apelación*, en el que argumentan que la resolución reconoce que hubo un error registral, pero no entró a determinar quiénes son responsables de su comisión; además, se oponen a la nota de advertencia e inmovilización de la finca del Partido de Alajuela, folio real número 172328-000 por considerarla debidamente traspasada e inscrita a nombre de la sociedad CLAROJI, S.A. Aducen, asimismo, que el problema se presentó por cuanto no se canceló el documento Retirado sin Inscribir, Tomo 348, Asiento 17033 y que el documento Tomo 373, Asiento 08659

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

se presentó en repetidas ocasiones y si el Registrador hubiese actuado con diligencia antes de que venciera el plazo indicado en la circular cero cuarenta y cuatro guión noventa y ocho, en relación con el artículo 468 del Código Civil y el Transitorio IX del Código Notarial, se hubiera inscrito sin ningún problema; que la calificación de los documentos debe hacerse en un solo acto y que la resolución es equivocada al conceder el derecho de dilucidar el asunto en la vía jurisdiccional, pues lo procedente es declarar sin lugar el recurso planteado por el quejoso, tener por bien inscrita la sociedad CLAROJI, S. A y cancelar la inmovilización sobre el inmueble traspasado a dicha sociedad.

QUINTO: Que el gestionante de estas diligencias administrativas, señor Marcos Alexander Piedra Rodríguez, presentó, el quince de noviembre de dos mil cuatro, Recurso de Apelación Adhesiva, contra la resolución dictada por el Registro de Personas Jurídicas a las diez horas del veinticinco de octubre de dos mil cuatro, en el que alega la omisión en que incurrió el a quo, al no resolver hasta las últimas consecuencias el presente caso, la cual se da, en contravención del principio de economía procesal, al obligarle a recurrir a otra vía (la jurisdiccional) a pedir que se declare nulo el asiento de inscripción del documento citas de presentación Tomo 373, Asiento 08659; asimismo, objeta la legitimación de los apelantes, por actuar éstos a título personal y no en representación de CLAROJI, S. A. y la inscripción del documento citado, por haberle alcanzado la caducidad, ya que la última nota consignada al testimonio de escritura lo fue en fecha trece de abril de dos mil cuatro, igualmente alega la prescripción negativa operada en los derechos provenientes de la escritura presentada bajo el Tomo 373, Asiento 08659, pues al momento de inscribirse, el documento tenía catorce años y once meses de confeccionada y de presentada al Registro; por último, señala que los recurrentes se conformaron con las calificaciones registrales que ahora tildan de erróneas, y no plantean su inconformidad sino hasta después de haber acaecido la caducidad y de publicitarse el embargo.

SEXTO: Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que hayan provocado la indefensión del gestionante e interesados o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución, previas las deliberaciones de rigor.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

CONSIDERANDO:

I.- HECHOS PROBADOS: Este Tribunal hace suya la relación de hechos que como probados se tuvo en la resolución de primera instancia, pero se acota que el fundamento probatorio para el hecho consignado como **1.-** consta a los folios del 25 al 42, los del numerado como **2.-** a folio 6, el cual, a su vez, se corrige para que el punto B) se lea de la siguiente manera: “**B)** Que el documento del Tomo quinientos veintisiete (527), Asiento ocho mil ochocientos ochenta y tres (8883), que es mandamiento de inscripción de embargo expedido por el Juzgado Civil de San Carlos a las quince horas veinte minutos del veinticuatro de octubre de dos mil tres, fue presentado ante el Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las trece horas cuarenta y siete minutos y treinta y cuatro segundos, del veintiséis de noviembre de dos mil tres.” Además, se agregan como hechos con tal carácter los siguientes: “**3)** Que el documento presentado bajo el Tomo 373, Asiento 08659, se presentó al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el diez de julio de mil novecientos ochenta y nueve y fue puesto al Despacho en varias oportunidades (ver folios del 57 al 64 y del 282 al 287). **4)** Que al testimonio de escritura correspondiente al documento Tomo 373, Asiento 08659, se le consignó la última razón notarial el trece de abril de dos mil cuatro (ver folios del 263 al 278). **5)** Que el documento presentado bajo el Tomo 348, Asiento 17033, fue retirado sin inscribir, a solicitud de los señores Claudio Rodríguez Jiménez y Rafael María Quesada Ulate, mediante escritura otorgada ante el Notario Hubert Rojas Araya, el ocho de abril de dos mil tres (ver folios 257 al 262) y pasado al apartado el veintidós de abril de dos mil tres (ver folio 262).”

II.- HECHOS NO PROBADOS: No existen hechos no probados de relevancia para el dictado de la presente resolución.

III.- SOBRE EL FONDO: **A.-) De la capacidad procesal:** Examinado el expediente venido en alzada, debe señalarse inicialmente este Tribunal, que los señores José Fabio y Claudio, ambos de apellidos Rodríguez Alvarado, de calidades indicadas, carecen de capacidad procesal para ser tenidos como partes dentro de estas diligencias, lo cual provocará que no se conozca sobre los agravios que plantean, toda vez que su intervención en su carácter personal, por ser

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

socios constituyentes de la sociedad CLAROJI, S. A., así como su condición de Secretario y Tesorero, respectivamente, dentro de la citada sociedad, no les resulta suficiente para actuar en la presente gestión. Véase que el artículo 102 del Código Procesal Civil, norma de aplicación supletoria de conformidad con lo que al efecto dispone el artículo 22 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, N° 8039 de 12 de octubre de 2000, en relación con el 229.2 de La ley General de la Administración Pública, N° 6227 de dos de mayo de 1978, estipula que: “*Tienen capacidad para ser parte quienes tengan el libre ejercicio de sus derechos. [...] Las personas jurídicas actuarán por medio de sus representantes, de conformidad con la ley, sus estatutos o la escritura social.*” (Lo resaltado no pertenece al original), y en este caso tenemos que los señores Rodríguez Alvarado no ostentan esa condición de representantes de la sociedad CLAROJI S. A., propietaria del inmueble del Partido de Alajuela matrícula 172328, cuya inmovilización se solicita, según la certificación emitida por el Registro de Personas Jurídicas a las catorce horas cincuenta y cuatro minutos y dieciséis segundos del siete de abril de dos mil cinco, visible a folios 234 y 235, por lo que, al carecer de interés, según se desprende de la información registral citada, este Tribunal se ve obligado a declarar mal admitida la apelación por ellos formulada. En cuanto al señor Claudio Rodríguez Jiménez, cédula de identidad dos-ciento sesenta y siete-ciento cuarenta, se tiene que aparece como Presidente de la sociedad CLAROJI S. A., cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-trescientos setenta y un mil cuatrocientos cuarenta, y es quien ostenta la representación judicial y extrajudicial de dicha sociedad (f.234), y es precisamente en esa condición que el Registro de Personas Jurídicas le confirió la audiencia inicial, mediante la resolución de las ocho horas cuarenta minutos del diecinueve de julio de dos mil cuatro (ver folio 49). Por ende, la condición de Presidente y las facultades que se derivan de dicha representación, resultan suficientes para la acreditación de la legitimación procesal del señor Claudio Rodríguez Jiménez, para representar válidamente en esta vía a la sociedad citada y para que se tenga como válida su actuación como recurrente. Le queda claro a este Tribunal, para los efectos de conocer el fondo del asunto planteado, que el accionar del señor Rodríguez Jiménez dentro de estas diligencias lo es únicamente en nombre de su representada y no en defensa de ningún interés personal directo. Por lo anterior, ha de considerarse como mal admitido el recurso de apelación, en cuanto a los señores José Fabio y Claudio, ambos de apellidos Rodríguez Alvarado, según lo resuelto por el Registro de

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Personas Jurídicas mediante resolución dictada a las nueve horas treinta minutos del cinco de noviembre de dos mil cuatro. **B-)SOBRE LO RESUELTO:** Examinada y valorada que ha sido la resolución final dictada por la Dirección del Registro de Personas Jurídicas a las diez horas del veinticinco de octubre de dos mil cuatro, este Tribunal arriba a la conclusión de que ésta se encuentra ajustada al marco normativo que regula la función registral, por lo que debe ser confirmada, por las razones que de seguido se dirán: **I.-** Es menester tener presente que, en el ejercicio de la función inscriptora, la actuación del registrador no es infalible, y es por ese motivo que en los artículos 84 y siguientes del Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo N° 26771 del 18 de febrero de 1998), se regula lo concerniente a los errores registrales, que pueden ser materiales o conceptuales y a los mecanismos jurídicos que se prevén para subsanarlos. Así, el artículo 87 *ibidem* establece que los registradores pueden corregir, bajo su responsabilidad, los errores cometidos en la inscripción de un documento, agregándose en su frase final que: **"...En caso de que la corrección del error cause algún perjuicio a terceros, el registrador deberá elaborar un informe y lo elevará a conocimiento de la Dirección, y ésta de oficio podrá iniciar una Gestión Administrativa"**, diligencia ésta prevista en los numerales del 92 al 101 del Reglamento de repetida cita. Cuando se inicia dicha **gestión administrativa**, sea de oficio o a instancia de parte legítima, el artículo 97, en relación con el 88, ambos del Reglamento del citado Registro, establecen que el Registro podrá disponer la consignación de una **nota de advertencia** en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad únicamente, la que prevalecerá mientras se resuelve la gestión, y establece también que se podrá disponer, adicionalmente, una orden de **inmovilización** del bien involucrado, si el error se trata de uno material y se da la oposición de alguno de los interesados, inmovilización que deberá mantenerse hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen. Valga acotar, que esa inmovilización **"...tiene como efecto impedir toda operación con el inmueble de que se trate, y ello ocurre en casos graves en que pueda acarrear la nulidad del asiento ... Esa marginal no puede ser eliminada a través del procedimiento de ocreso, (o el de gestión administrativa, agregaríamos acá) sino en su caso, a través del correspondiente juicio declarativo..."** (Voto N° 10217-88 de las 16:40 horas del 18 de mayo de 1988, dictado por la Sección 1^a del Tribunal Contencioso Administrativo). **II.-**) Visto lo anterior, puede colegirse que la nota marginal de advertencia y la consecuente inmovilización del bien de que se trate, es una medida cautelar cuyo propósito es la paralización del asiento

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

registral, sea éste inmobiliario, societario, o el que interese, en espera de un acuerdo entre las partes, o de una resolución judicial sobre la validez de la inscripción registral, sustentado en la existencia de un error u omisión que eventualmente podría acarrear la nulidad del asiento registral. Sobre este punto en particular y para ilustrar sobre los efectos que se derivan de la aplicación de estas mediadas cautelares administrativas, la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo tuvo ocasión de señalar, en su Voto Nº 28-2002 dictado a las 12:30 horas del 25 de enero de 2002, lo siguiente: "... *III.- Tal y como lo ha referido nuestra jurisprudencia nacional en repetidas ocasiones, la nota de advertencia e inmovilización, es de carácter concreto y afecta a propietarios identificados en los asientos registrales cuestionados. La finalidad jurídica de este acto no es la de "limitar" sino "cautelar" y de duración temporal. Tal medida preventiva es una técnica para proteger la propiedad, evitando la "publicidad" registral de un asiento que por sus antecedentes sería eventualmente declarado nulo en la jurisdicción respectiva. Por intermedio del acto de advertencia e inmovilización, el asiento registral se sustrae del tráfico comercial de forma temporal mientras no se cancele la nota de advertencia o se efectúe la rectificación pertinente...*". Al respecto, este Tribunal, conteste con esta línea de pensamiento lo ha reiterado entre otros, en sus Votos Nº **157-2003**, de las 11:20 horas del 13 de noviembre de 2003; Nº **58-2004**, de las 10:30 horas del 12 de mayo de 2004; y Nº **59-2004**, de las 10:00 horas del 24 de mayo de 2004, específicamente, en este último se dijo que "... *Sin embargo, y ante la necesidad de que el Registro ofrezca una correcta publicidad a los diversos usuarios, concretamente en lo que se refiere a posibles vicios en la información que se publicita, es que se crearon las figuras de la advertencia administrativa y de la inmovilización, contempladas en los artículos 97 y 88, respectivamente, del Reglamento del Registro Público citado, la primera, para dar publicidad a un procedimiento que se realiza, como en este caso, atinente a una sociedad, la segunda para inmovilizar un asiento de inscripción sobre el cual se llega a la certeza de que contiene vicios que pueden llevar a su anulación, y para que se mantenga mientras las partes interesadas se ponen de acuerdo o un Juez de la República ordene la cancelación o verifique que se encuentra acorde al ordenamiento jurídico...*". En el presente caso, el Registro inscribió, el veintiocho de mayo de dos mil cuatro, el documento presentado al Diario del Registro Público, el diez de julio de mil novecientos ochenta y nueve, bajo el tomo trescientos setenta y tres (373), asiento ocho mil seiscientos cincuenta y nueve (8659), referente a la constitución de la

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

sociedad CLAROJI, S. A. Dicha actuación aconteció sin la observancia de lo establecido en el Transitorio IX del Código Notarial párrafo segundo (publicado en la Gaceta N° 98 de 22 de mayo de 1998) y en el artículo 468 párrafo final del Código Civil, que ordena la cancelación del documento cuando haya sobrevenido el término de caducidad. El Transitorio IX aludido, en relación con el artículo 468 citado, establece una obligación para el Registrador, que éste debe observar en el término preestablecido por ley, lo cual no sucedió en el caso que nos ocupa, pues de conformidad con el párrafo segundo del citado transitorio, se fijó como término de caducidad, respecto de las anotaciones anteriores a la vigencia de la Ley 7764 de 22 de mayo de 1998, el de cinco años contados a partir de la vigencia de esa Ley, o sea que ya al veintidós de noviembre de dos mil tres debía operar la caducidad de pleno derecho, por lo que la norma debió aplicarse al documento Tomo 373, Asiento 08659, que a la fecha de la inscripción, el veintiocho de mayo de dos mil cuatro, tenía más de diez años de anotado, puesto que su presentación databa del diez de julio de mil novecientos ochenta y nueve (véanse los folios 264 y 282). En relación con el instituto de la caducidad, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en su resolución N° 760-F-03, de las nueve horas veinte minutos del trece de noviembre de dos mil tres señaló: “*La caducidad y la prescripción son institutos jurídicos en alguna medida semejantes, porque a partir del transcurso del tiempo, en ambos casos se pierde la facultad de exigir el cumplimiento de un derecho. (...) La inactividad, en el caso de la prescripción, es de tipo genérico, por el carácter general de dicho instituto. Lo anterior está en franca contraposición con la caducidad, la cual se aplica bajo un criterio de especialidad, siendo una inactividad respecto de un comportamiento específico y delimitado de forma taxativa en una norma expresa (...) La caducidad siempre es declarable de oficio, en contraposición con la prescripción, que en materia de derechos reales y de derecho de las obligaciones sólo puede declararse a solicitud de la parte eventualmente beneficiada con la misma. (...), en la caducidad el efecto es extintivo sobre el derecho, innova la situación jurídica y hace fenece no sólo la posibilidad de ejercer la acción pertinente para su cumplimiento, sino el derecho en sí mismo.*”. Desde ese punto de vista, estas diligencias encuentran su sustento en las disposiciones legales indicadas y queda claro que la Dirección del Registro a quo actuó dentro del marco legal correspondiente, ya que al efectuarse la inscripción del documento tenido como caduco y al estarle vedado por ley al Registro la cancelación de inscripciones definitivas, de conformidad con lo que al efecto dispone el artículo 474 del Código Civil, lo

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

procedente era ordenar la consignación de una marginal de inmovilización en el asiento de constitución de la sociedad CLAROJI, S. A. y en la finca del Partido de Alajuela matrícula ciento setenta y dos mil trescientos veintiocho - cero cero cero (2-172328-000), pues la rectificación del error, en este caso, no era posible ante el eventual perjuicio que les podría producir a terceros interesados, ni procedía tampoco la cancelación del asiento de constitución, como lo pretendía el gestionante de las presentes diligencias, por la expresa disposición del artículo 474 del Código Civil, de cita.

C.-) SOBRE LOS MOTIVOS DE INCONFORMIDAD: Ahora bien, en lo que se refiere a la inconformidad planteada por el representante de la sociedad CLAROJI S. A., según se desprende del memorial de interposición del recurso de apelación, este Tribunal concluye que, en realidad, lo que se intenta es el levantamiento o que se deje sin efecto la nota de advertencia e inmovilización de la finca número ciento setenta y dos mil trescientos veintiocho-cero-cero-cero y del asiento de constitución de la sociedad, ordenadas en las resoluciones de las ocho horas treinta minutos del diecinueve de julio de dos mil cuatro (f.47) y de las diez horas del veinticinco de octubre de dos mil cuatro, respectivamente, la inmovilización decretada sobre el bien inmueble. En relación con dicha pretensión, según lo expuesto en el punto anterior, al estarse ante un yerro en la inscripción del documento que ocupó el Asiento 08659, del Tomo 373, que podría provocar la nulidad del asiento constitutivo y por concomitancia afectar al inmueble aportado, además del eventual perjuicio que se podría producir a terceros interesados, resulta improcedente acceder a lo peticionado, pues, al encontrarse inscrito dicho documento, lo resuelto guarda coherencia con lo preceptuado por el ordinal 474 del Código Civil. Alega asimismo el señor Rodríguez Jiménez, que la caducidad del documento Tomo 373, Asiento 08659, le sobrevino en razón de que el Registrador no canceló el documento retirado sin inscribir, presentado al Diario del Registro Público, bajo el Tomo 348, Asiento 17033 y que el documento inscrito se presentó varias veces. Si bien es cierto como lo indica la parte recurrente y se desprende de los índices del módulo de Diario constante en autos (folios 282 a 287), el documento que ocupó el Asiento 08659, Tomo 373, en el que se constituye la sociedad CLAROJI, S. A, y se aporta el inmueble de Alajuela número 172328, fue puesto al Despacho en varias oportunidades y no se podía inscribir por encontrarse anotado antes el documento Tomo 348, Asiento 17033, observa este Tribunal que dicho documento fue retirado sin inscribir el 08 de abril del 2003 y puesto al apartado del Notario Hubert Rojas Araya, el 22 de abril del año 2003 (ver folio 262).

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Igualmente, según se desprende de la Hoja del Módulo de Diario Consulta de Trámite de Documentos, el documento Tomo 373, Asiento 08659, luego de ser puesto al Despacho en varias oportunidades desde su presentación, fue pasado al apartado el 01 de noviembre de 1996 y vuelto a poner al Despacho para continuar con su inscripción, hasta el 30 de julio de 2003 (ver folios del 57 al 64 y del 282 al 287); de tal forma que no puede atribuirse negligencia únicamente al Registrador al haber acaecido el término perentorio de caducidad, pues además, la solicitud del retiro sin inscribir del documento Tomo 348, Asiento 17033, hecha por los señores Claudio Rodríguez Jiménez y Rafael María Quesada Ulate, fue otorgada ante el Notario Rojas Araya, ante quien, a su vez, se otorgó a las once horas del veintidós de julio de dos mil tres, la escritura adicional del documento Tomo 373, Asiento 08659, la cual fue presentada al Diario bajo el Tomo 522, Asiento 00482, por lo que el trámite de ambos documentos le correspondía al Notario autorizante, quien, si el retiro sin inscribir no se había materializado, pese a habersele devuelto el testimonio desde el día 22 de abril de 2003 con una razón al pie que dice: “Retirado sin inscribir por solicitarse así en escritura 117 del tomo 77 del notario Hubert Rojas Araya. Boleta N 723358 aprobada por Olga Madrigal Bermúdez el 8 de abril de 2003”, debió diligenciar ante el Registro a efecto de que se eliminara dicha anotación, para así proseguir dentro del plazo concedido por el Transitorio IX del Código Notarial ya citado, con el trámite de inscripción del documento Tomo 373, Asiento 08659. Por otro lado, solicita la parte inconforme que se cancele la anotación de embargo presentada al Diario del Registro Público bajo el Tomo 527, asiento 8883, por haber recaído en finca ajena; a este respecto ha de indicarse que dicha anotación fue presentada al Registro para su anotación el 26 de noviembre de 2003 y el inmueble fue inscrito a nombre de CLAROJI, S. A., el 28 de mayo de 2004, mas ocurre que, como el embargo es un acto procesal de aseguramiento de bienes, con el que se pretende garantizar el resultado económico de la sentencia, que se produce con la resolución del Juez que lo ordena a petición expresa de la parte actora, en este caso si no se hubiese producido el error en la inscripción del asiento societario y consecuentemente el aporte de la finca 172328 a nombre de la sociedad CLAROJI, S. A., dicho mandamiento efectivamente hubiese tenido prioridad, pero, como en realidad hubo error en la inscripción, sólo el juez ante quien se dirima la controversia podría ordenar su levantamiento, conforme lo establece el artículo 275 del Código Procesal Civil, o bien, que las partes lleguen a un acuerdo. Todo lo anterior obliga a concluir que los motivos de inconformidad expuestos por la parte

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

recurrente no alcanzan para ser acogidos por este órgano de alzada. **D-) Consecuentemente**, este Tribunal procede a rechazar el recurso de apelación interpuesto contra la resolución dictada por la Dirección del Registro de Personas Jurídicas a las diez horas del veinticinco de octubre de dos mil cuatro, la que en este acto se confirma en todos sus extremos, pero, a su vez, se le ordena al Registro de Personas Jurídicas poner en conocimiento de la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles de la resolución final emitida a las diez horas del veinticinco de octubre de dos mil cuatro, a fin de que le dé cumplimiento, esa Dirección, a lo ordenado en la resolución dictada a las once horas del dieciséis de junio de dos mil cuatro, visible a folio 19.

IV.- SOBRE LA APELACIÓN ADHESIVA: El Licenciado Marcos Alexander Piedra Rodríguez, adujo como agravio en su escrito de apelación adhesiva que el Registro omitió resolver hasta sus últimas consecuencias el presente caso, alegando que carecía de facultades legales para ello, por lo que únicamente mantuvo la inmovilización del asiento de constitución de la sociedad y de la finca de Alajuela matrícula 172328, hasta tanto las partes soliciten su levantamiento o lo ordena así una autoridad judicial, lo cual, según el Licenciado Piedra resulta irracional, ilógico, y contrario al principio de economía procesal, pues se le obliga a acudir a otro proceso, aún cuando una inscripción que no debió realizarse debe entenderse como un acto administrativo absolutamente nulo y que debe ser eliminado, así como sus efectos, bien por la autoridad que lo dictó, bien por su Superior. Este Tribunal, no comparte las razones que aduce el recurrente, por cuanto, como ya se apuntó supra, si bien se constató la existencia de un error en la inscripción del documento Tomo 373, Asiento 08659 que podría producir su nulidad, lo cierto es que dicha actuación excedería el marco de competencia asignados tanto a la Dirección del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, como a este Tribunal, en razón de que la norma del artículo 474 del Código Civil es clara al disponer que: “No se cancelará una inscripción sino por providencia ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico, en el cual expresen su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos”. En este mismo sentido, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado diciendo que: “...aunque se admitiera que la inscripción de un documento es absolutamente nula, y que en tales supuestos procedería la revisión de oficio por parte del mismo órgano que la dispuso de acuerdo con el

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

régimen de revisibilidad (...) lo cierto es que la normativa especial que regula el procedimiento registral no lo autoriza, más bien niega expresamente esa posibilidad. Lo anterior no impide que por la vía de proceso ordinario se obtenga la ejecutoria de sentencia que ordene la cancelación, tal y como lo dispone el artículo 474 del Código Civil..." (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, No.91, de las 15:05 horas del 10 de junio de 1992). Conforme con lo anterior, la intangibilidad del asiento de inscripción le impide a la sede registral proceder a la cancelación de los asientos solicitada por el Licenciado Piedra Rodríguez, pues por disposición de ley al Registro se le ha negado esa competencia. Bajo esta tesitura, queda claro que el Registro carece de potestad para cancelar sus propios asientos de inscripción aún cuando se constate la comisión de un error o se cuestione la validez de una inscripción definitiva, cancelación que procede solamente cuando medie una providencia ejecutoria expedida por un Tribunal de la República en un proceso en el que sea competente o bien por escritura pública o documento auténtico en el que expresen su consentimiento aquellos a cuyo favor se hubiere efectuado la inscripción, (véanse también los votos Nº 117 de las 15:15 horas del 22 de julio de 1992 y Nº 91 de las 15:05 horas del 10 de junio de 1992, ambos dictados por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, asimismo, los votos de este Tribunal Nos.23-2003 de las 16:15 horas del 29 de mayo de 2003, 24-2003 de las 16:20 horas del 29 de mayo de 2003 y el 64-2003 de las 15:00 horas del 19 de junio de 2003. En razón de lo anterior, se rechaza el recurso de apelación adhesiva formulado por el Licenciado Marcos Alexander Piedra Rodríguez, en cuanto a los motivos de inconformidad en contra de la resolución dictada por el Registro de Personas Jurídicas a las diez horas del veinticinco de octubre de dos mil cuatro, la que en este acto se confirma

V.- EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA: Por no tener esta resolución ulterior recurso, de conformidad con el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual (No. 8039 del 12 de octubre de 2000); y 126 inciso c) de la Ley General de la Administración Pública (No. 6227 del 2 de mayo de 1978) para los efectos de lo estipulado en el artículo 31 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso –Administrativo (No. 3667 del 12 de marzo de 1966), se da por agotada la vía administrativa.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones expuestas, jurisprudencia y citas legales invocadas: **I.-** Se declara mal admitido el recurso de apelación presentado por los señores José Fabio y Claudio, ambos de apellidos Rodríguez Alvarado. **II.-** Se rechaza el recurso de apelación interpuesto por el señor Claudio Rodríguez Jiménez en representación de la sociedad CLAROJI, S. A., y el recurso de apelación adhesiva formulado por el Licenciado Marcos Alexander Piedra Rodríguez, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro de Personas Jurídicas a las diez horas del veinticinco de octubre de dos mil cuatro, la que en este acto se confirma en todos sus extremos. **III.-** Tome nota el Registro de Personas Jurídicas, de lo ordenado en el punto E del Considerando III de esta Resolución. Se da por agotada la vía administrativa. Previa copia de esta resolución que se dejará en el libro que lleva al efecto este Tribunal, devuélvase el expediente a su oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Licda. Yamileth Murillo Rodríguez

Licda. Xinia Montano Alvarez

Lic. Luis Jiménez Sancho

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada